



Seminario Urbanismo Internacional

14 al 18 de Marzo 2005



TURISMO EN PAÍSES ISLÁMICOS



Centro de turismo de los Emiratos Arabes Unidos, Dubai



Mujer con velo

METRÓPOLIS DE TURISMO EN PAÍSES ÍSLAMICOS



Hotel como símbolo



Dubai, un mundo deseado en el Golfo de Pérsico con el único hotel de siete estrellas

PUBLICIDAD PARA EL TURISMO



Partido de tenis entre Roger Federer y Andre Agassi en el heliopuerto del Burj-Al-Arab

TURISMO DE GOLF



El deporte de golf representa una clave importante del turismo de lujo actual

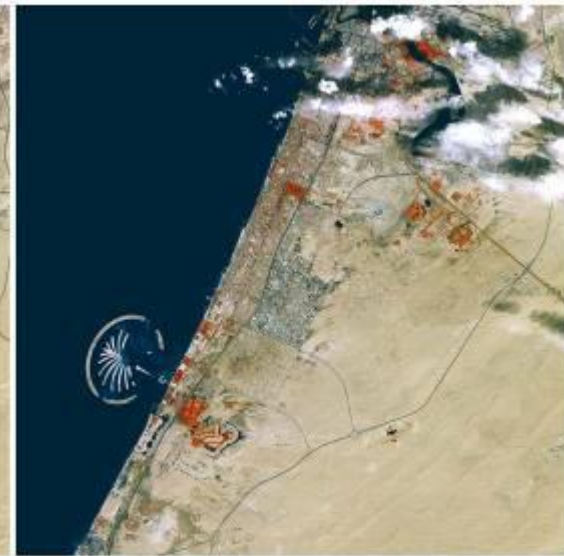


Equipamientos en la desembocadura de Dubai

ISLAS PALMERAS, DUBAI



15/09/2002



03/02/2003



17/02/2004

EL MUNDO, DUBAI



Visualización de aérea del proyecto planificado



Isla de villas enfrente del mar



Apartamentos

TURISMO ÁRABE



Plano general de Jemen



El muro de la ciudad capital de Sanaa.

Turismo es un elemento importante para el país joven



Plano del desarrollo de turismo sostenible en Arabia Saudita

TURISMO ÁRABE



Tesoros culturales del Oman



Castillo de Nizwa

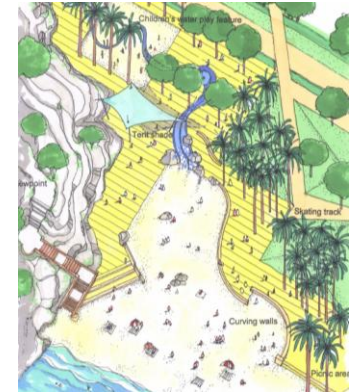
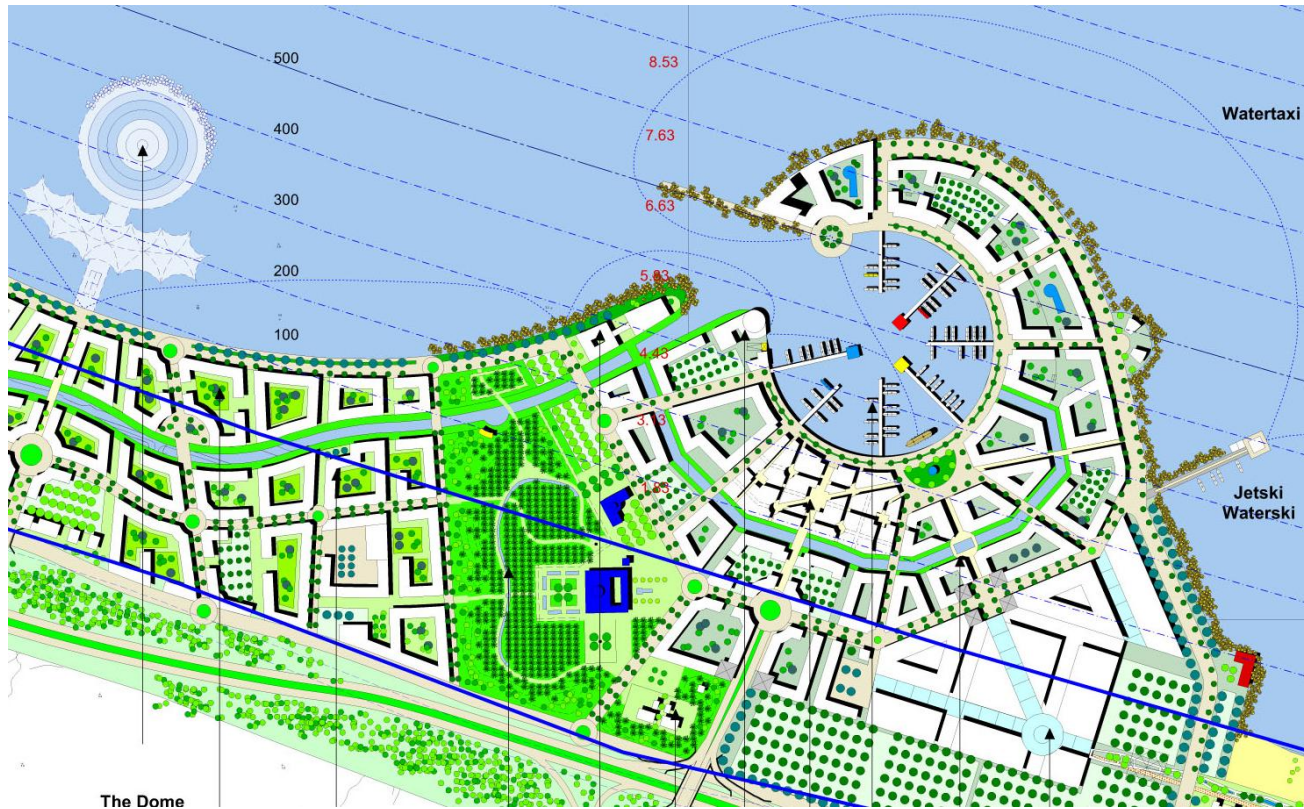


Viaje por el desierto



Proyecto Al-Sawadi de la GATO-Ag, Munich, Alemania

PROYECTO TURÍSTICO Y DE FRENTE MARINO EN MASCATE, SULTANATO DE OMÁN



Cliente:

Sultanato de Omán
representado por:
Diwan of the Royal Court,
Municipio de Mascate

Consultorio:

Conser Consulting Engineers

De Al Athaiba a Al Mawaleh, Mascate, Sultanato de Omán

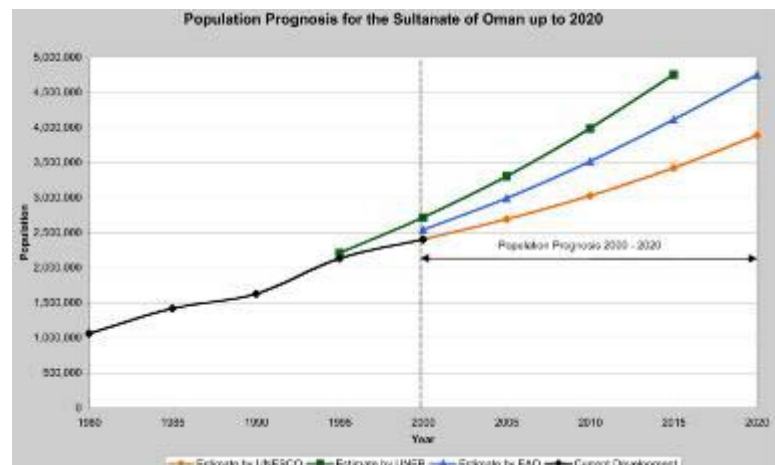
PROYECTO TURÍSTICO Y DE FRENTE MARINO EN MASCATE, SULTANATO DE OMÁN



Sultanato de Omán y los países vecinos



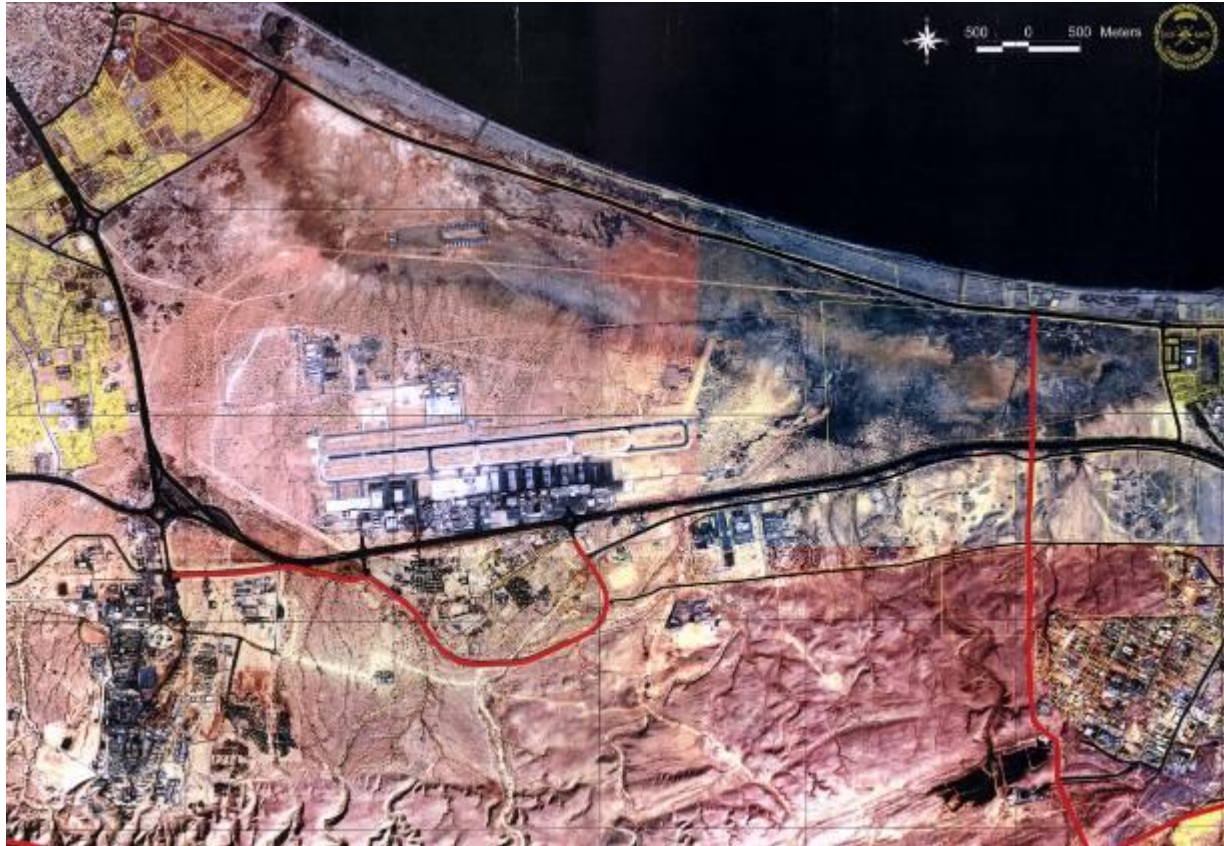
Zona de planificación en el contexto urbanístico



Pronóstico de la población para el sultanato de Omán hasta 2020

PROYECTO TURÍSTICO Y DE FRENTE MARINO EN MASCATE, SULTANATO DE OMÁN

Fotografía aérea del terreno y de los alrededores



Playa



PROYECTO TURÍSTICO Y DE FRENTE MARINO EN MUSCAT, SULTANATO DE OMÁN



Restricciones del aeropuerto internacional Seeb – pista de despegue actual



Restricciones del aeropuerto internacional Seeb Seeb – sistema de la pista de despegue y aterrizaje y la expansión posible

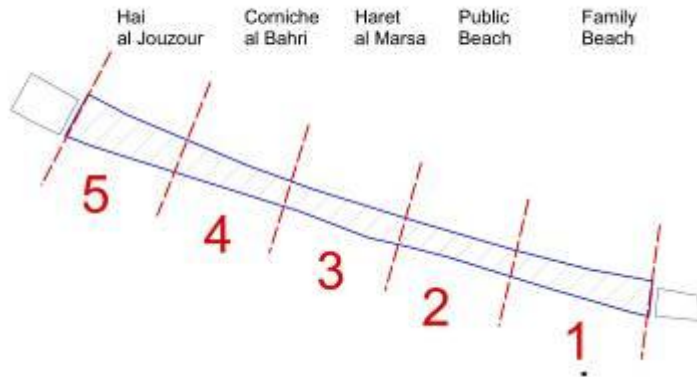
CONCURSO URBANÍSTICO, 2001



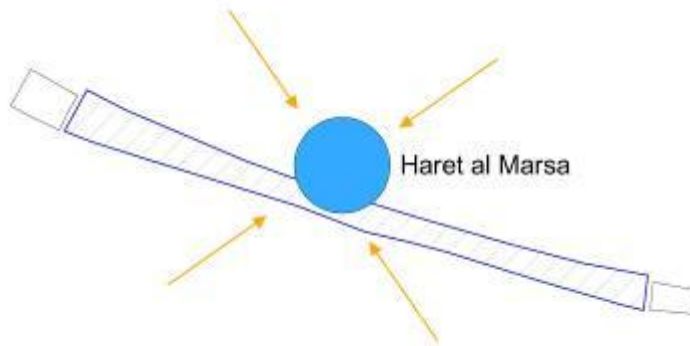
Primer premio: Conser Consulting Engineers, Beirut, Líbano

con: Dr. Mikdashi, Arquitecto, Beirut, Líbano y
AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt, Alemania

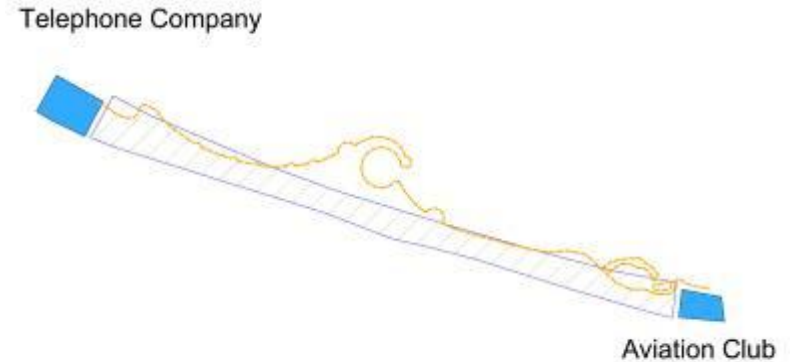
PRINCIPIOS BÁSICOS



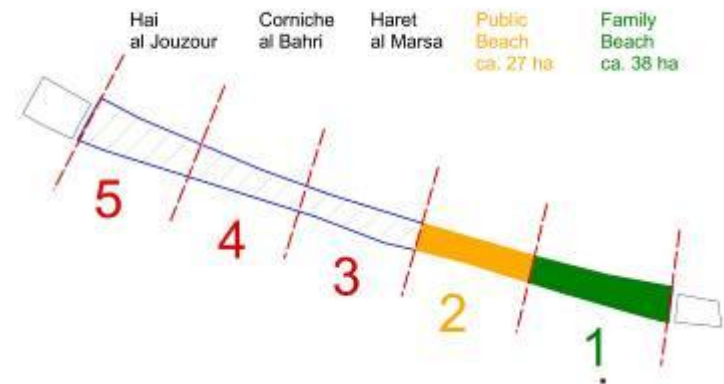
La división del proyecto en 5 zonas



El centro urbano vivo "Haret Al-Marsa"

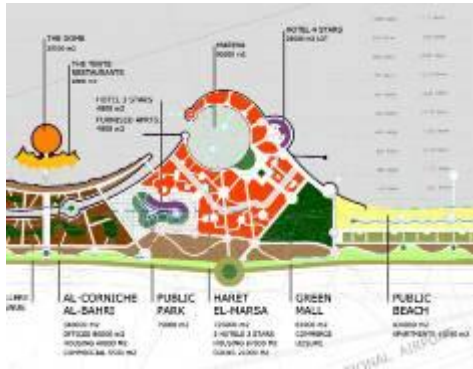


La línea de la costa ondulada



Playa de la familia - incluido playa de las mujeres y playa publica

ALTERNATIVAS



Sub-alternative 1a/
Fuente: Dr. Mikdashi,
Beirut, 2002



Alternativa 1/ Fuente: Dr. Mikdashi, Beirut, 2002

ALTERNATIVAS



Alternativa 2



Alternativa 3

CORRECCIONES DE LAS ALTERNATIVAS



Corniche Al-Bahri:
Integración de
un sistema de
canales curvas



Corniche Al-Bahri:
Diseño de una isla
separada a la forma
de una espada



Concepto general
(fecha 20/06/2002)



PLAYAS PARA LAS MUJERES, LAS FAMILIAS Y PÚBLICAS



Playa de mujeres y familias



Playa pública



Tejado de carpa para dar sombra a la piscina de la playa familiar

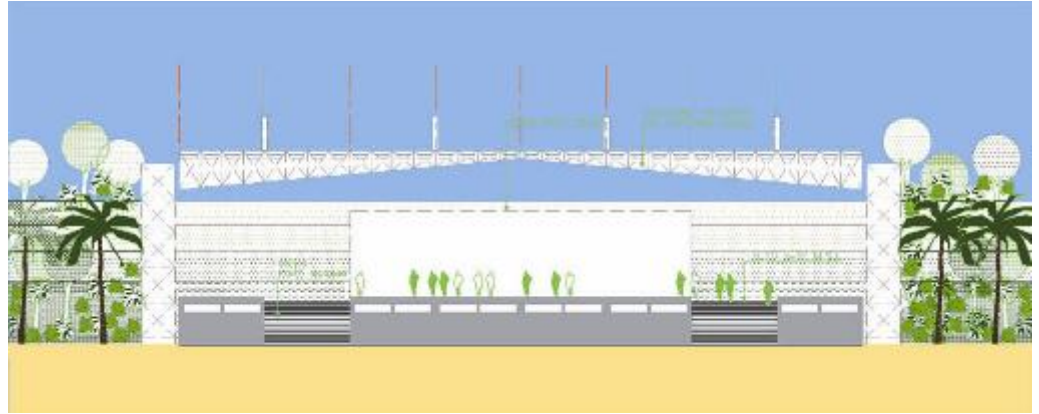


Isometria de un parque de agua - playa pública/ Fuente: AS&P/ D. Elsworth, 2002

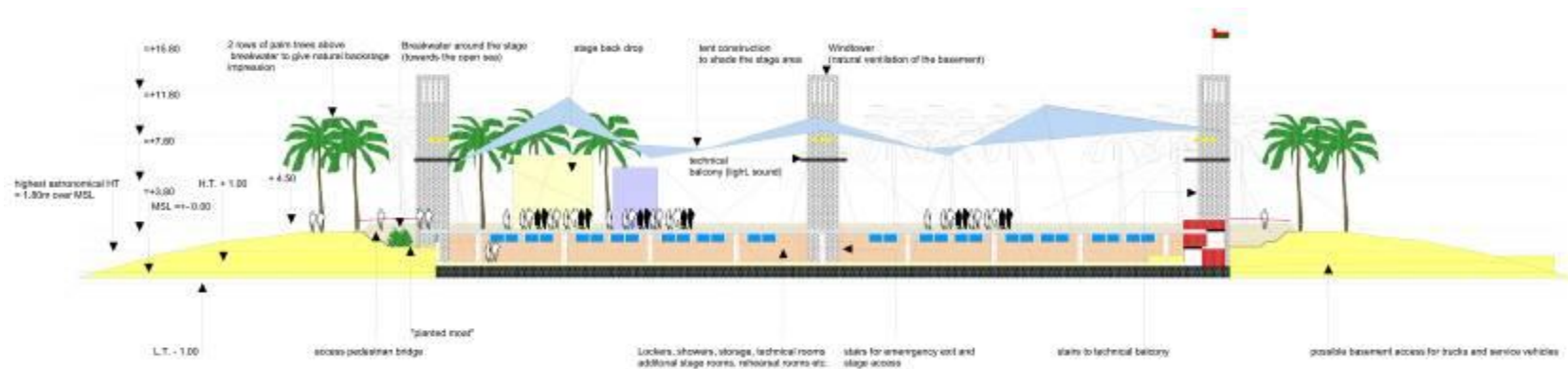
PLAYAS PARA LAS MUJERES, LAS FAMILIAS Y PUBLICAS



Reventa y apartamentos al lado del paseo de la playa/ Fuente: Dr. Mikdashi, Beirut, 2002



Vista de frente del escenario/
Fuente: Dr. Mikadshi, Beirut, 2002



Escenario de espectáculos dentro de la zona de la playa pública

HARET AL-MARSA



Vista a la marina/
Fuente: Dr. Mikdashi, Beirut, 2002



Ejemplo para la arquitectura
de la Haret Al-Marsa



Corte transversal de la lengua del terreno

HARET AL-MARSA

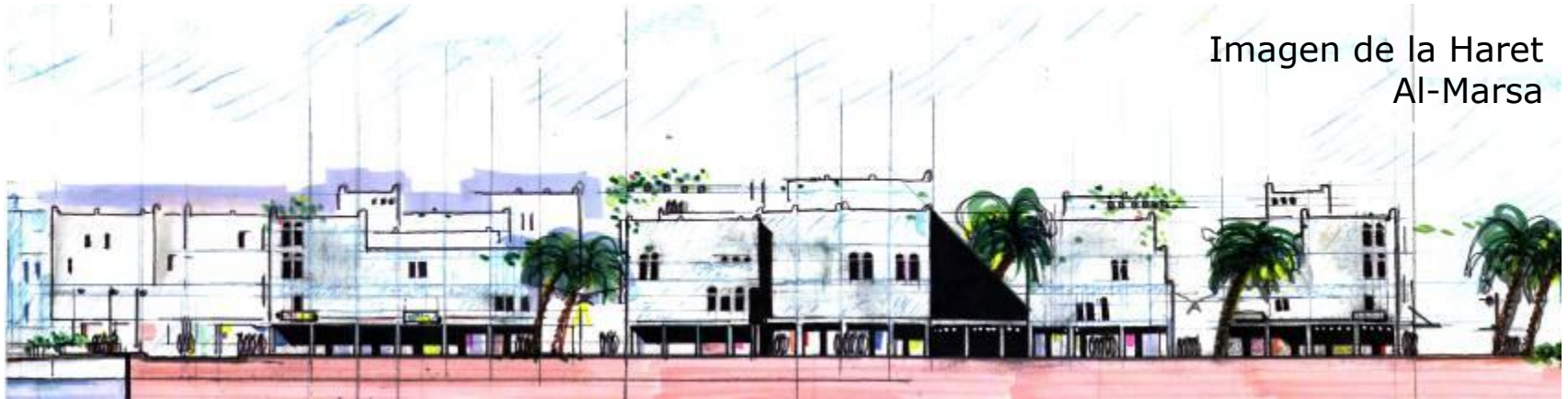


Imagen de la Haret
Al-Marsa



Carácter de
la marina

HARET AL-MARSA



Diseño de una plaza/ Fuente: Dr. Mikdashi, Beirut, 2002

CORNICHE AL-BAHRI



Vista aérea

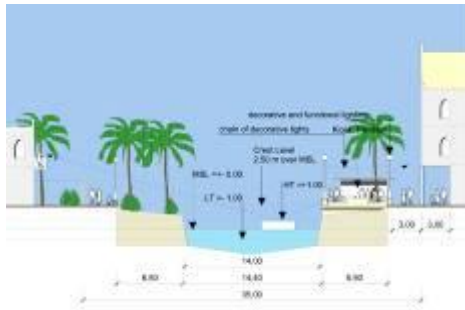


Creación de las superficies de la Corniche



Imagen de la zona del comercio planificado

CORNICHE AL-BAHRI



Corte transversal de un canal de la zona

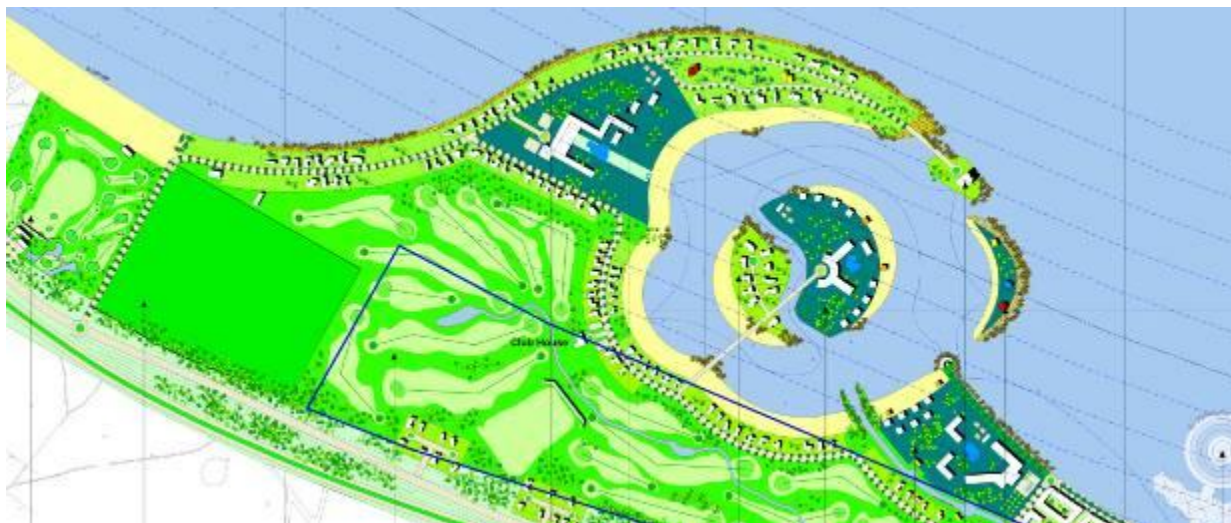


Vista al lado de un canal/
Fuente: AS&P/ D. Elsworth



El DOME y las tiendas alrededor/ Fuentes: Dr. Mikdashi,
Beirut, 2002

HAI AL-JOUZOR



Vista de aérea



Imagen de un hotel de lujo con cinco estrellas



Ejemplo de villas al margen de un campo de golf

PROYECTO TURÍSTICO Y DE FRENTE MARINO EN MUSCAT, SULTANATO DE OMÁN

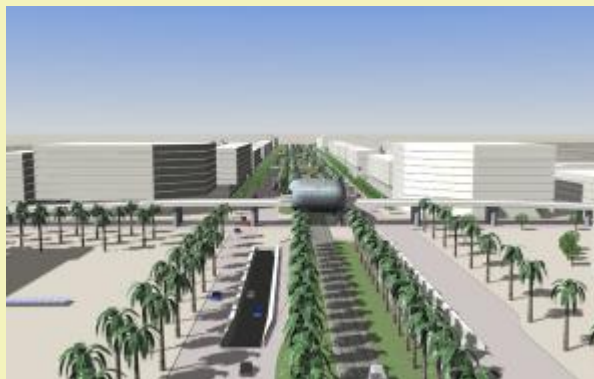


	Offices	Retail	Restaurant Cafe	Shopping Mall	Recreation (Golf/Dome/Water Park/Stage)	Hotels	Total	Villas	Apart- ments	Chalets
	GBA [m²]							Units [-]		
								(750 m² GBA /Unit)	(200m² GFA /Unit)	(350m² GBA /Unit)
Hai Al-Jouzur	0	0	0	0	779,000 (Golf)	233,000	1,012,000	400	80	0
Corniche Al-Bahri	26,000	6,000	6,000	0	45,700 (Dome)	0	83,700	0	870	0
Haret Al-Marsa	11,000	32,000	8,000	107,000	0	21,000	179,000	0	750	0
Public Beach	0	0	1,000	0	12,000 (Stage)	0	13,000	0	175	0
Family Beach	0	0	1,000	0	45,000 (Waterp.)	0	46,000	0	0	140
Women's Beach	0	0	1,000	0	0	0	1,000	0	0	0
Total	37,000	38,000	17,000	107,000	881,700	254,000	1,334,700	400	1,875	140

Cálculo de la superficie

Concepto de uso del suelo

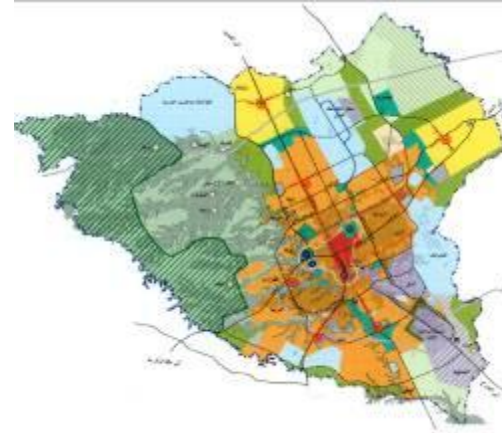
CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



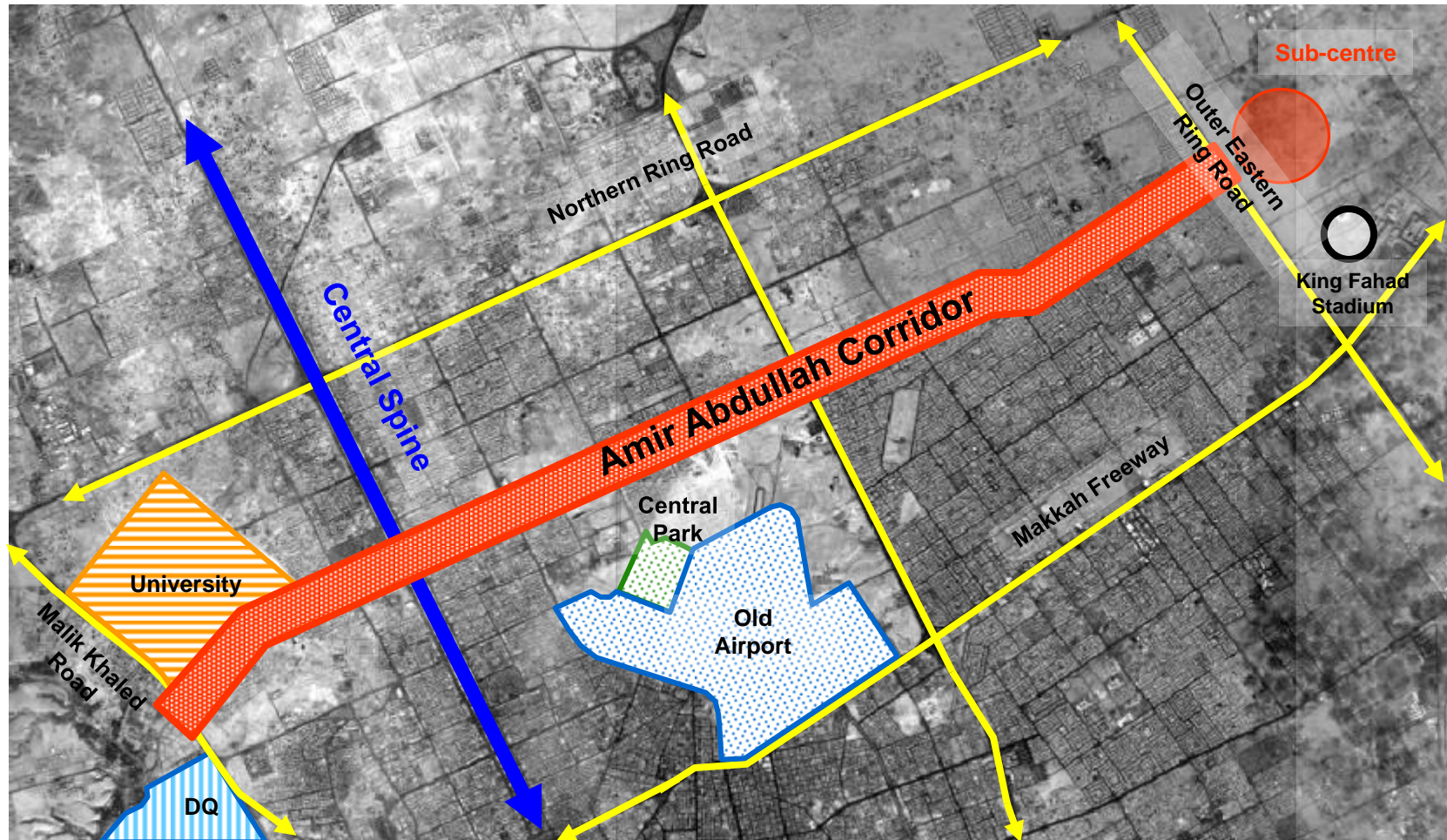
Plan comprensivo de desarrollo urbano

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA

- Iniciativa de la "High Commission"
- Condiciones de referencias:
 - Soluciones conceptuales y técnicas para un corredor urbano desarrollado al lado de una autopista
 - Oportunidades del transporte público (por ejemplo transporte del tren ligero)
 - Esquemas de desarrollo urbano y soluciones sostenibles del diseño urbano
- Armonización interdisciplinaria de la demanda del transporte, diseño urbano, paisaje e infraestructura
- Equilibrio entre la implantación de MEDSTAR y las exigencias de la situación existente:
 - Cada interés presbrito y a corto plazo tendrá que ser abalanzado



CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



“Primary Activity Spine”

Fondo del proyecto: Objetos MEDSTAR

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



Calle de cualidad baja:

- Bordes no están definidos
- Edificios están demasiados bajos



Áreas peatonales inadecuadas, conexiones aporreadas de peatones por las zonas alejadas



Áreas dilatadas asfaltadas y un déficit de espacio verde



Uso monofuncional de establecimientos comerciales



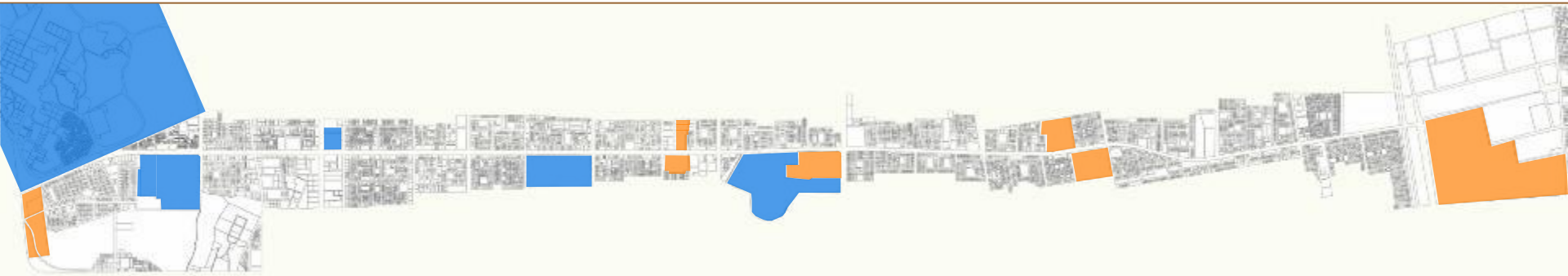
Estacionamientos mal diseñados

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



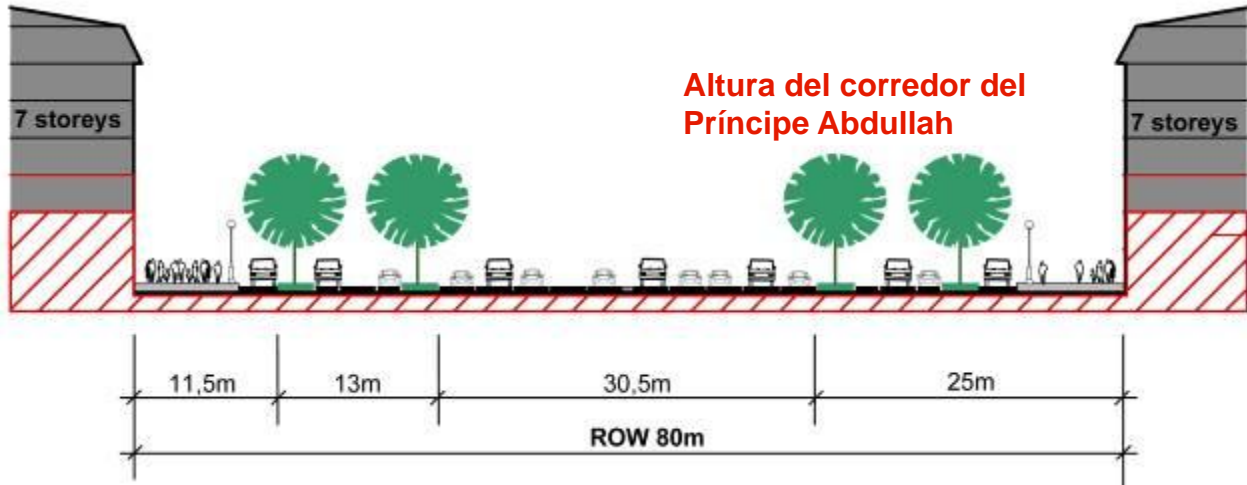
- Bordes del Corredor: 4 a 6 pisos de desarrollos de usos mixtos
- Zonas alejadas: Zonas de viviendas por la mayor parte con densidades diversas (10 apartamentos/ ha a 50 apartamentos/ ha)
- Ni en condiciones de uso del suelo ni con respecto a densidades, la función de una espina activa está visible actualmente
- Déficit general de espacios verdes y abiertos

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



- La mayoría del terreno está subcompartida y poseida por el sector privado
- La subdivisión es el inicio central de una estructura urbana contemporanea, sostenible, como el terreno no desarrollado detiene un concepto del uso del suelo eficiente y una apariencia bien diseñada de las fronteras del corredor
- Siete sitios más grandes cercanos al corredor no están subcompartidos todavía, ofreciendo posibilidades para nuevos desarrollos urbanos
- Sitios gubernamentales aportan la ocasión para implementar principios urbanos contemporaneos sin tocar intereses privados

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



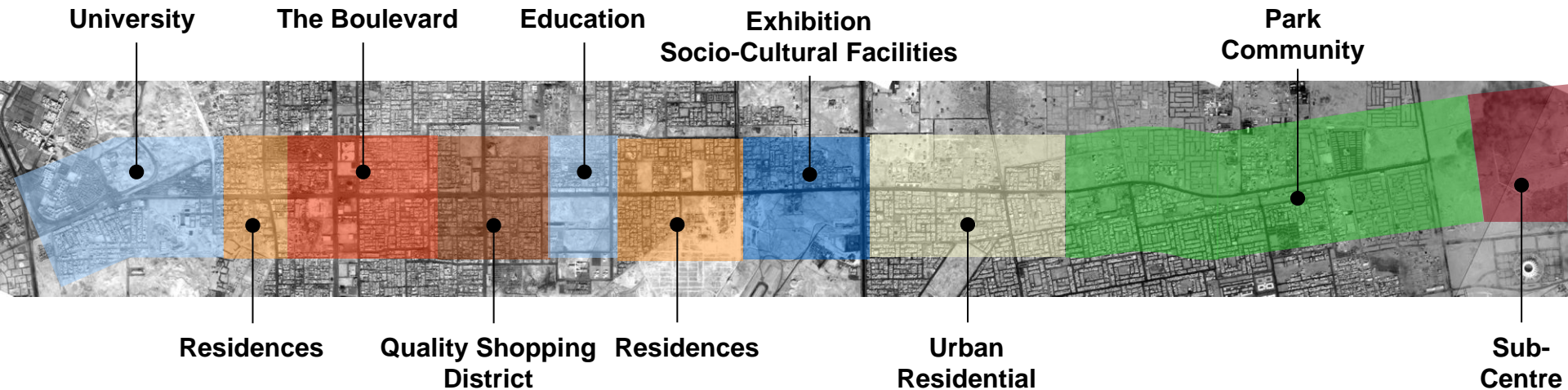
Paris, Champs Elysées



- Ejemplos internacionales demuestran edificios relativamente altos cercanos a las fronteras del corredor
- Proporciones alrededor de 1:4 crean un espacio urbano atractivo
- Estructuras tienden a poseer un carácter y estilo individual para evitar monotonía
- Corredores largos deberían ser estructurados en secciones (menos de 5 km/ sección) caracterizados por funciones diferentes y aparición visual

El Concepto del Corredor

EL CONCEPTO DEL CORREDOR



- 10 distritos de una longitud de 2 km a 5 km con funciones mejoradas y apariciones
- El "label" define en general el uso del suelo característico y predominante. Usos existentes estarán todavía permitidos, pero funciones o características nuevas serán favoritas.
- Cada distrito recibirá su carácter individual de desarrollo urbano (diseño vial, estacionamiento, áreas verdes, estacionamientos, arcadas etc.)
- Distritos no comerciales apoyan la estrategia de AMANAH: Reducción de usos distintos en favor de usos habitacionales
- Implantación de MEDSTAR objetos: 4-6 pisos deberían ser permitidos y una densidad de la población más de 40 departamentos/ ha debería ser alcanzada

Los 10 distritos del corredor

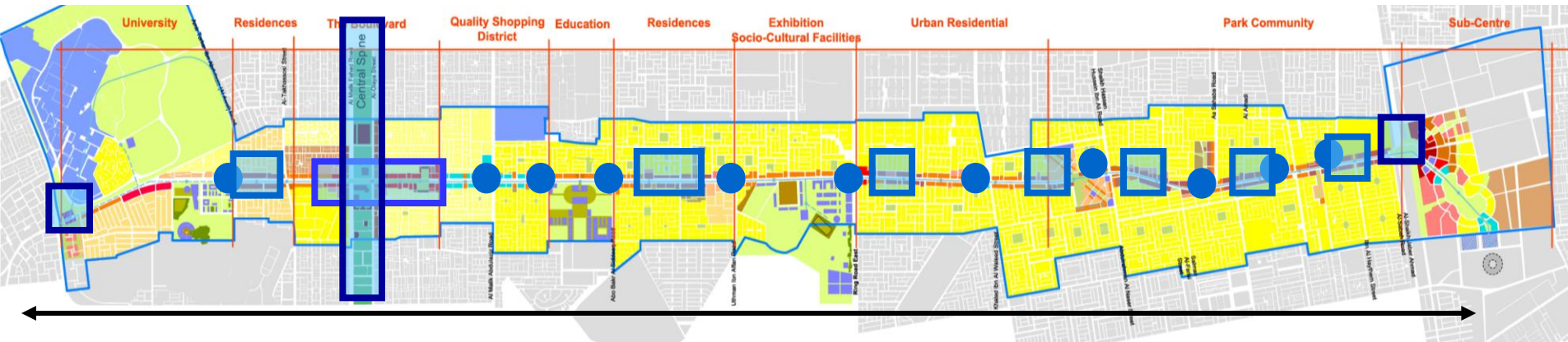
EL CONCEPTO DEL CORREDOR



- Ubicado en una zona popular de la ciudad
- Meta: Exigencias del transporte satisfechas y oferta de una cualidad de aparición alta
- "Primary Activity Spine":
 - Integración de facilidades públicas y comerciales;
 - Agrupamiento de una densidad más alta cerca del transporte público
- Universidad Rey Saud y un nuevo Sub-centro: Puntos del principio y del final
- Apoyar la estrategia de AMANAH: Reducción de usos distintos en favor de usos habitacionales

Concepto estructural del corredor

EL CONCEPTO DEL CORREDOR



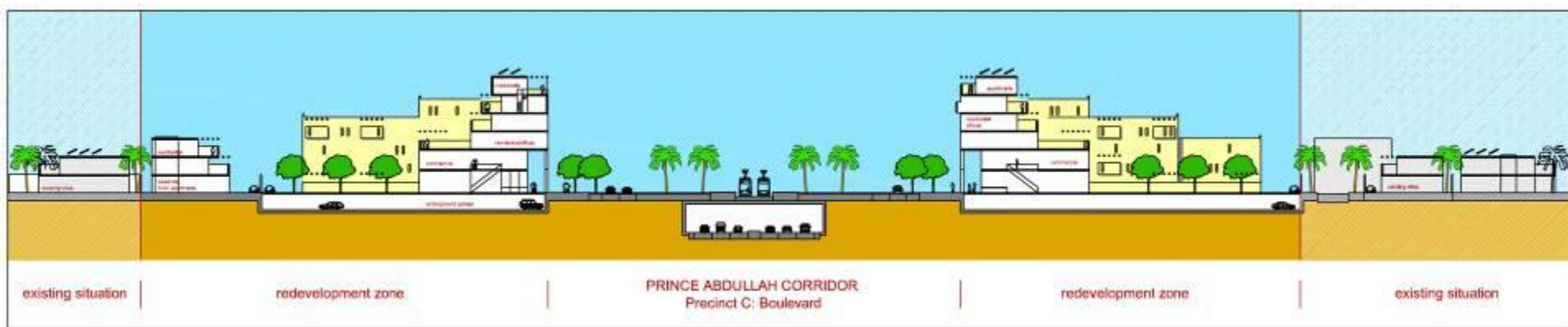
Altura de edificios en general en áreas al lado del corredor: 4 pisos
Zona de transición entre el corredor y los sitios alejados 3 pisos

Excepciones:

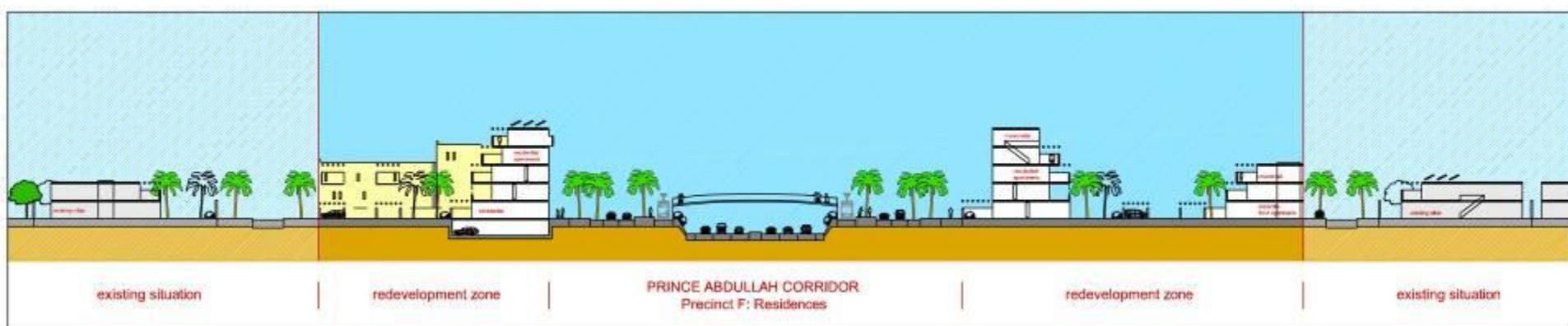
- Zonas con usos habitacionales substituidas por mezclas existentes a largo plazo: 5 pisos
- Cruces centrales de avenidas con 6 pisos de altura en edificios
- Zona del bulevar con 6 a 8 pisos de altura en edificios
- Entrada este y oeste al corredor con 10 pisos de altura en edificios
- Avenidas Al Malik Fahad y Al Olaya con 10 pisos de altura en edificios

Concepto estructural del corredor: Alturas de edificios

EXIGENCIA DE LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS PRIVADAS



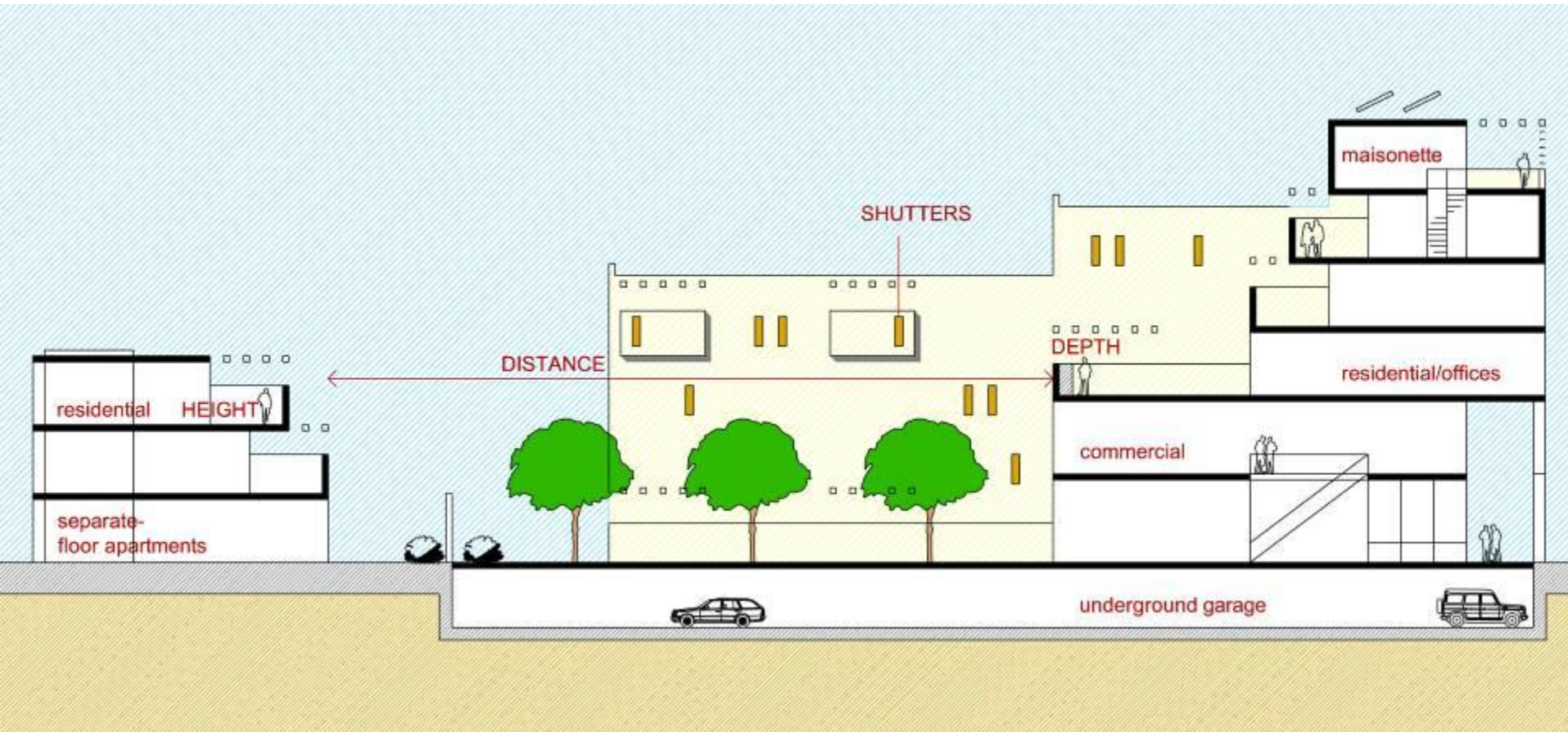
Corte transversal del distrito "Bulevar"



Distrito "Viviendas"

Concepto estructural del corredor: Alturas de edificios

EXIGENCIA DE LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS PRIVADAS

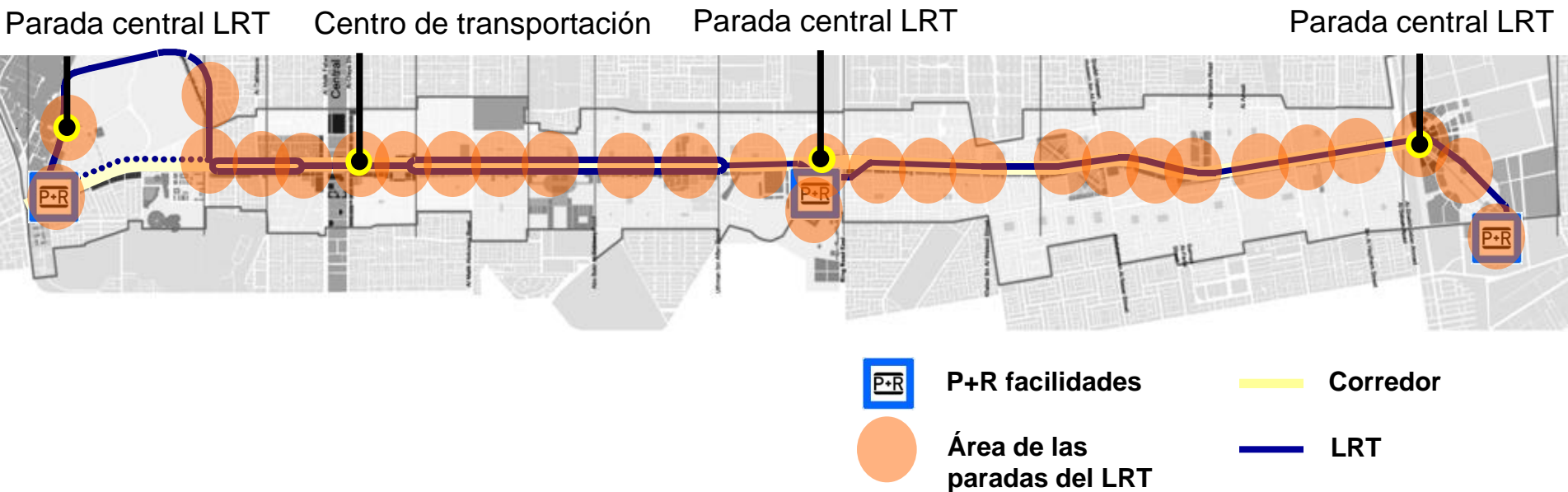


Escalamiento de los edificios del bulvar a las casas alejadas

Concepto estructural del corredor: Alturas de edificios

EL CONCEPTO DEL CORREDOR

- Lanzamiento de un sistema del transporte de tren ligero
- Ofreciendo distancias cortas a las paradas de LRT
- Introducción de un centro de transportación y paradas centrales de LRT
- Conexiones directas entre transporte de vehículos privados y transporte público del tren a P+R terminales



Concepto estructural del corredor: Integración de sistema de tren ligero

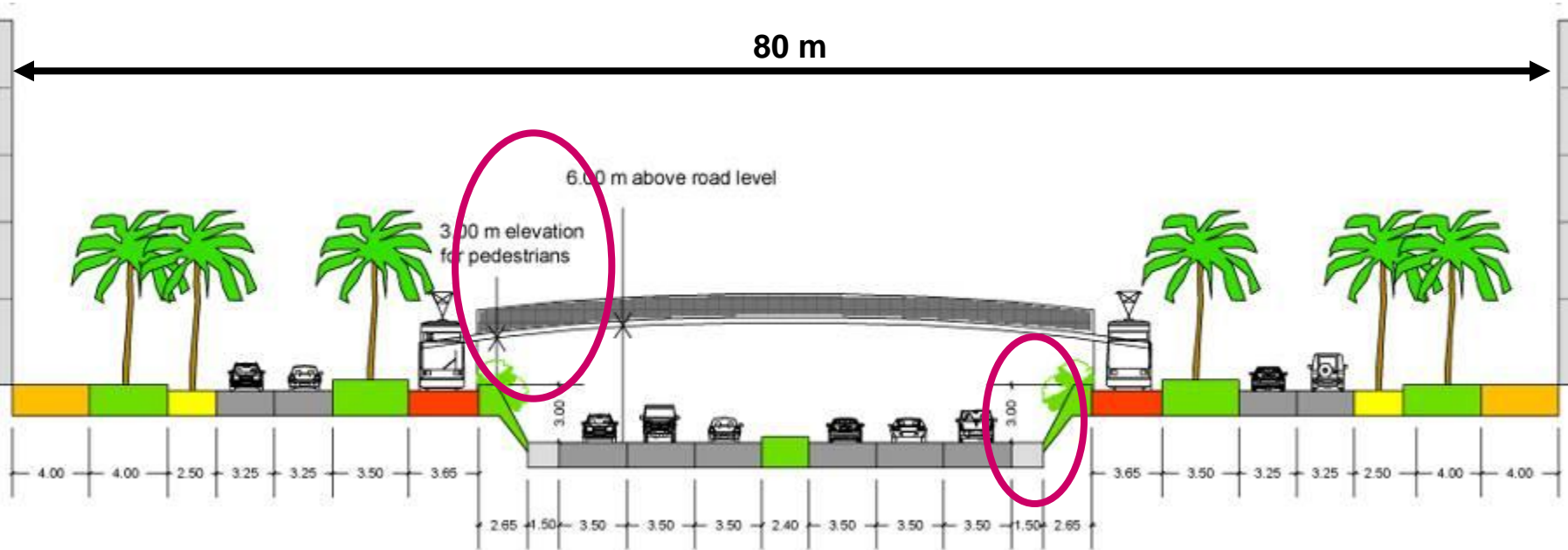
EL CONCEPTO DEL CORREDOR



- Áreas puntuales están conectadas a las viviendas de las zonas alejadas por caminos de peatones sombreados
- Parques como oasis juntos con formas contemporáneas configura una acción viviente como catalizador en la creación de un sentido de la comunidad

Concepto estructural de corredor: Integración de conexiones peatonales

EL CONCEPTO DEL CORREDOR

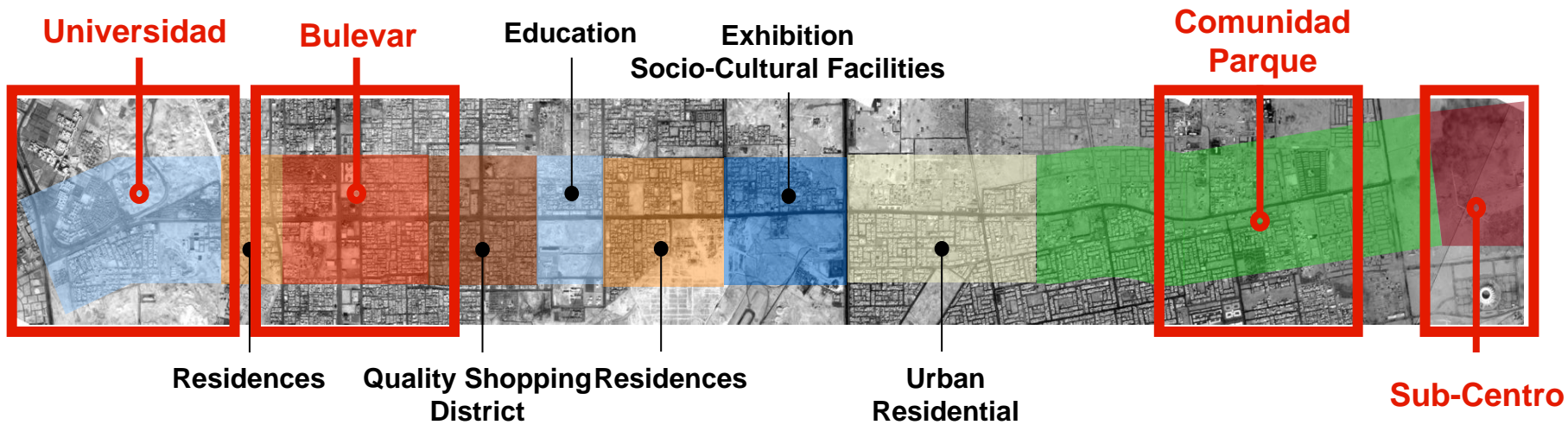


- La autopista del corredor será abajo por 3 metros
- Por causa de la altura reducida, los peatonales pueden utilizar el puente más facil

Concepto estructural de corredor: Corte transversal propuesta de un ancho de 80 m

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA

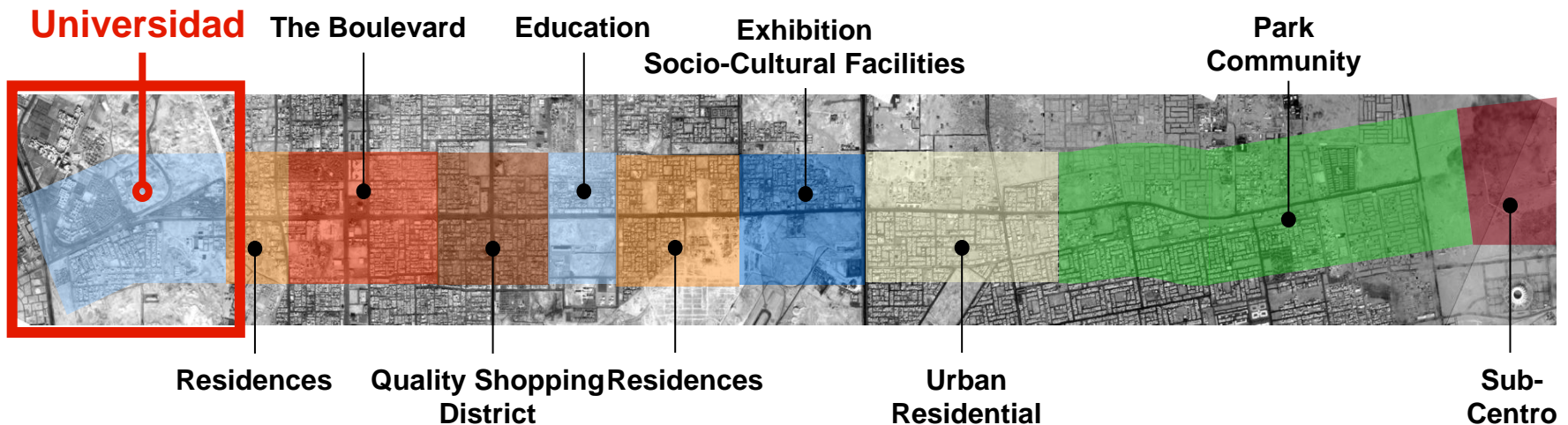
Los Realces



Los distritos "Universidad", "Bulevar", "Comunidad Parque" y "Sub-Centro" son presentados en breve como ejemplos del diseño para un desarrollo futuro del corredor urbano Príncipe Abdullah

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Distrito “Universidad”



LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Características viales

- Ancho de la calle (ROW) de aprox. 45 m
- Falta una calle de servicio
- Conexión a la Universidad de Rey Saud
- Volúmenes bajos del tráfico



Vista de la calle Malik
Khaled Road al este

Características del diseño urbano

- Usos distintos al lado del corredor (2 pisos), viviendas más alejadas
- Estacionamientos no organizados/ falta de aceras peatonales y conexiones de peatones
- Bordes verdes al lado del corredor al norte
- Falta de una frontera a la ciudad Malik Abdulaziz para ciencia y tecnología



Vista de la universidad al
este

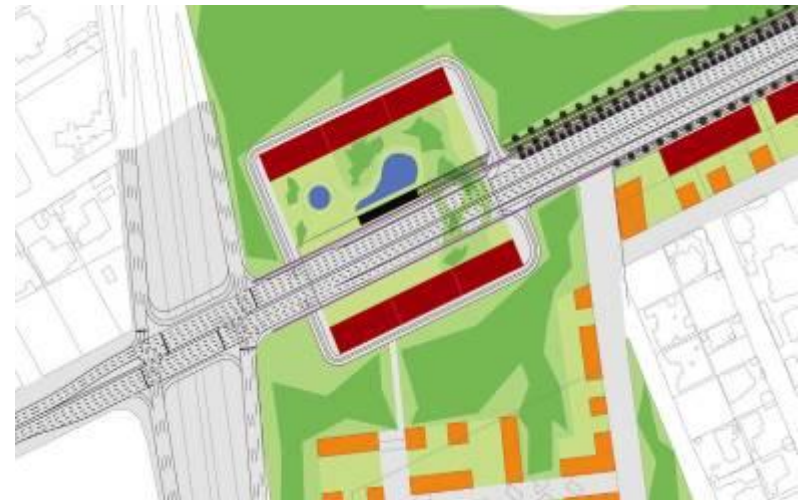
LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Planificación urbana

- Oasis de ciencia para fortalecer usos educativos
- Desarrollos de usos distintos en frente de la zona universitaria
- Bordes verdes en la universidad
- Areas de viviendas variadas en alturas y densidades ofrecerán espacios diferentes
- “Landmark” a la entrada oeste a la intersección Malik Khaled

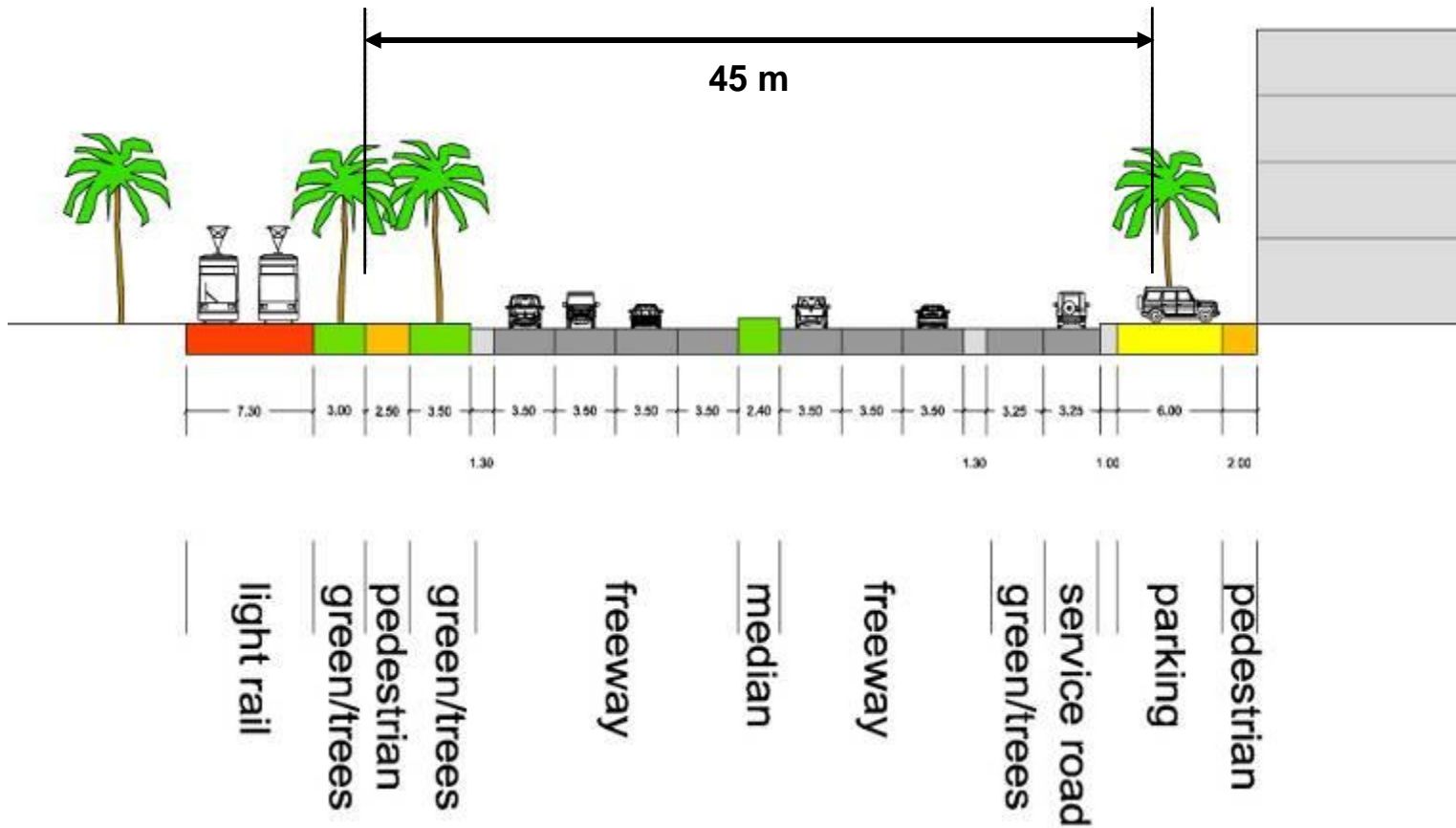
Transporte

- Intercambio separado de grados en la avenida Malik Khaled/ corredor del Príncipe Abdullah
- Introduzca una terminal P+R a la entrada



Distrito “Universidad”: El concepto

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



- El tren ligero va fuera del ancho de 45 m ROW al norte
- Estacionamiento de un angulo de 60 grados

Distrito "Universidad": Corte transversal

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



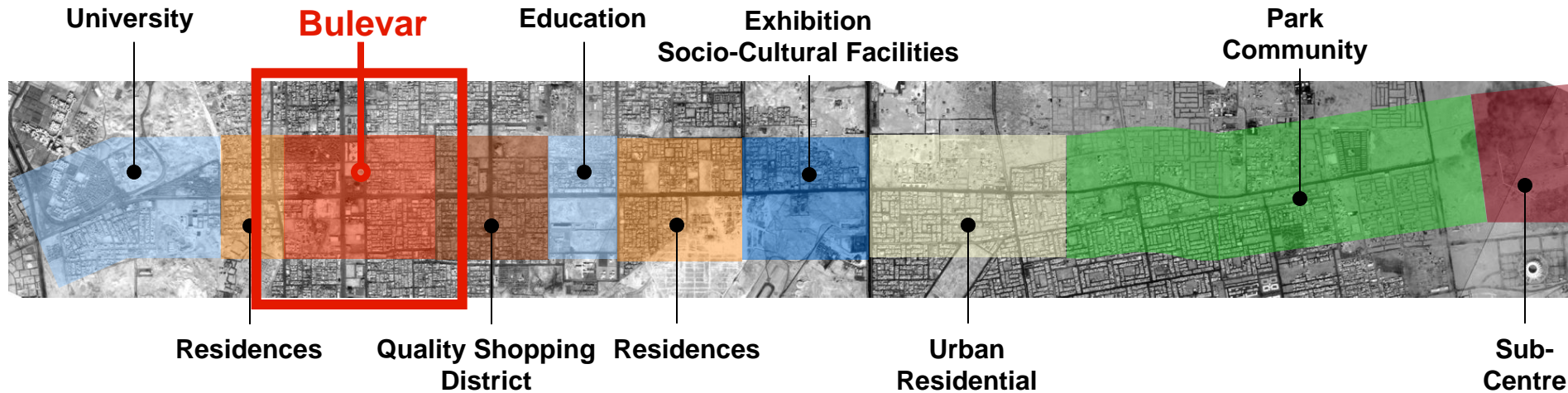
Subdivision	minimum lot size 750 sqm
Dwellings / ha (net)	50 to 60
Lot Area Coverage	0.4
Building Height	4 floors / 6 floors
Floor Area Ratio	4 floors: 1.6 / 6 floors: 2.0

Subdivision	minimum lot size: 600 sqm
Dwellings / ha (net)	3 floors: 60 to 70 / 6 floors: 120 to 130
Lot Area Coverage	0.5
Building Height	3 floors / 6 floors
Floor Area Ratio	3 floors: 1.5 / 6 floors: 3.0

Distrito "Universidad": Propuesta "Zoning"

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Distrito “Bulevar”



LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Características viales

- Volúmenes altos durante horarios de cumbre
- Cualidades limitadas de la aparición
- Conexión al “Central Spine”
- Calles dominadas de asfalto



Vista de la avenida Malik Fahad al este

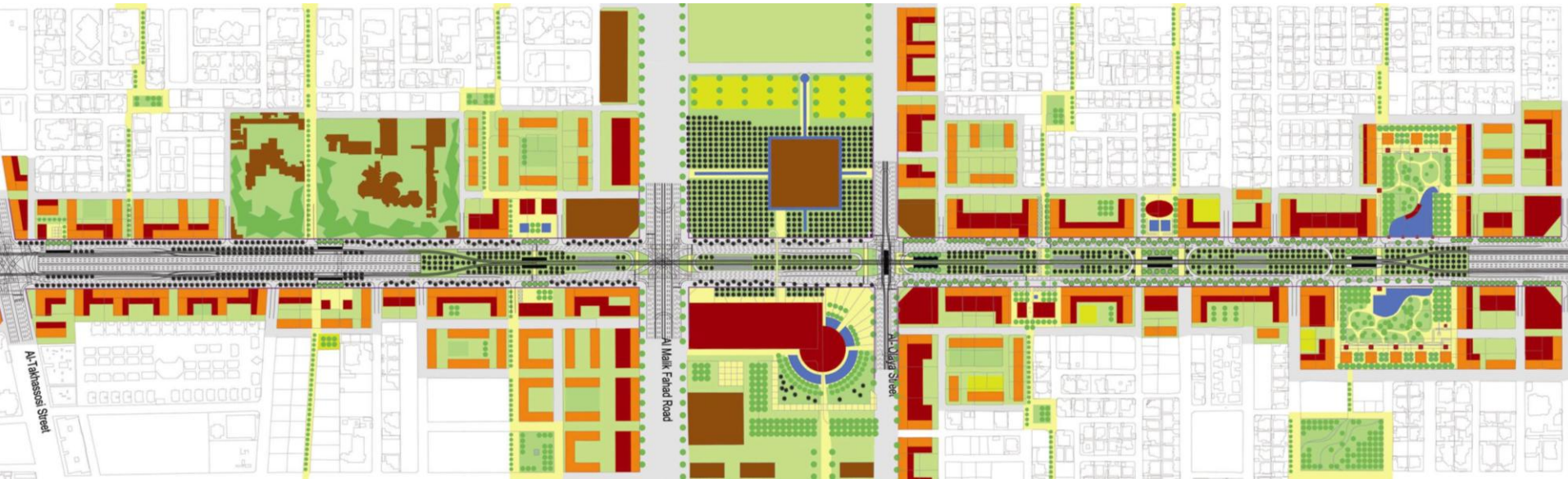
Características del diseño urbano

- Dos palacios grandes están ubicados al lado norte
- Edificios significados: MOMRA, el hotel Sheraton y algunos desarrollos nuevos
- El comercio domina la sección este de la avenida Olaya con áreas de estacionamientos asfaltados dilatados



Vista de la avenida Malik Fahad al oeste

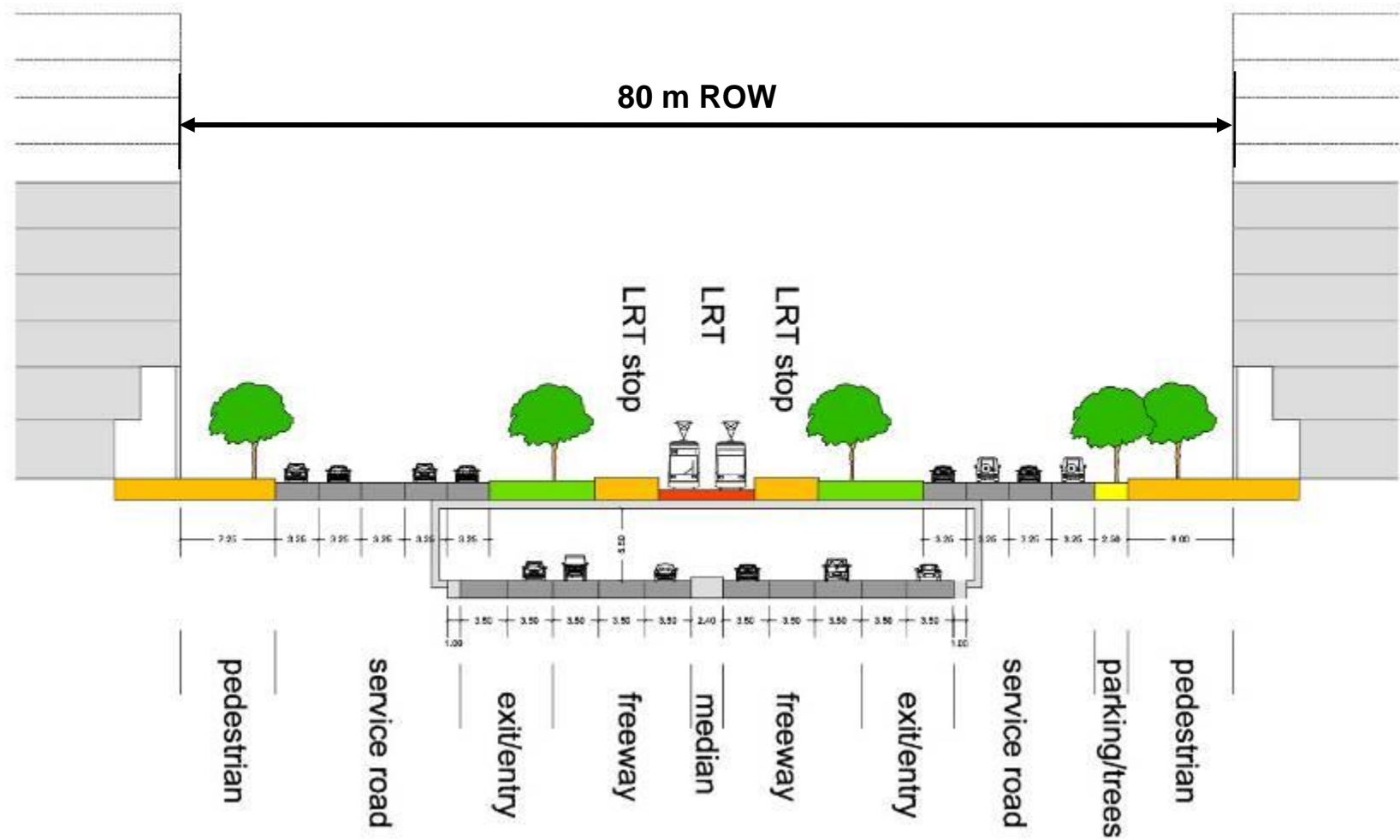
LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



- Plataforma: paisaje atractivo, agradable de peatones
- Calidad de aparición alta: plazas y parques crean una atmósfera urbana viviente
- Acceso sencillo al tren ligero aumenta la comodidad de los pasajeros y con esto la aceptación del LRT
- Desarrollo de 6 pisos a 8 pisos al lado del corredor
- Rascacielo al cruce con el "Central Spine" como un nodo del desarrollo

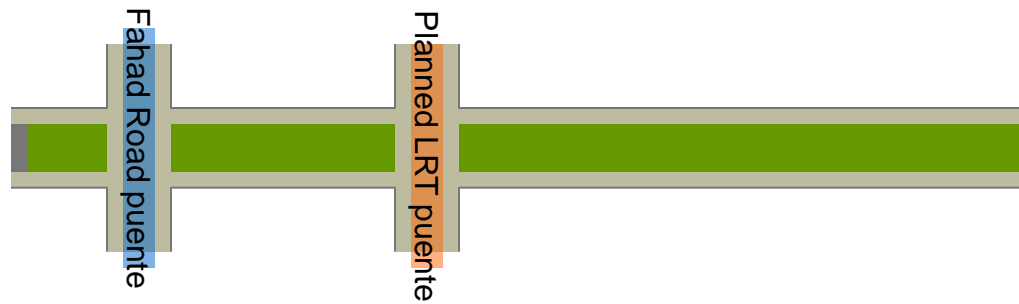
Distrito "Bulevar": Plataforma

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



Distrito "Bulevar": Corte transversal

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



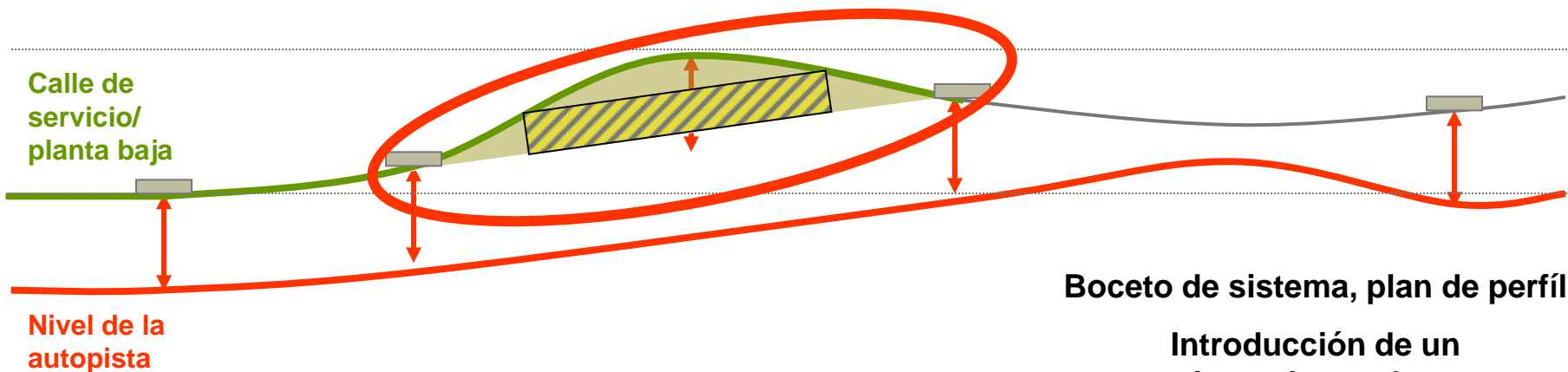
Malik Fahad Road

Olaya Street



Amir Ahmed Street

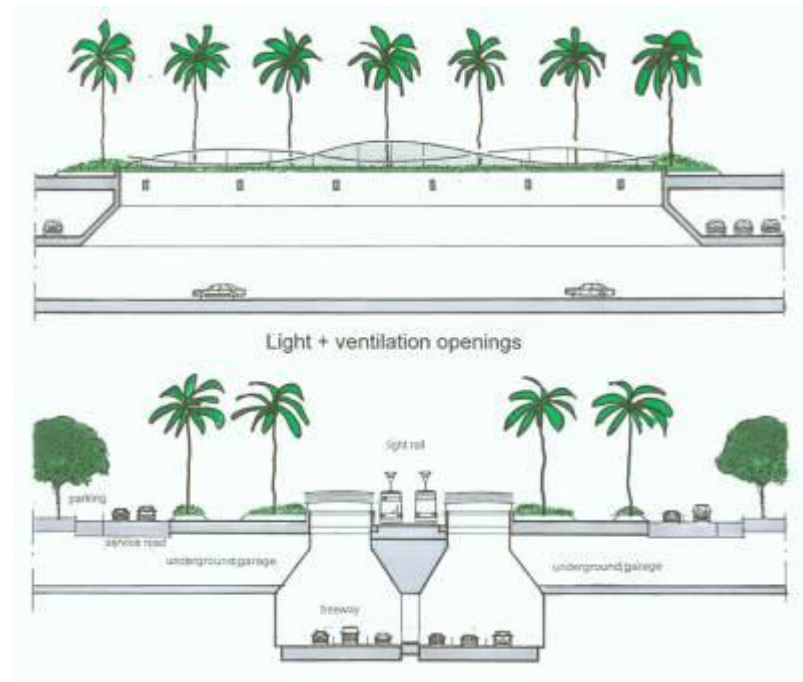
Malik Abdulaziz Road



Boceto de sistema, plan de perfil

Introducción de un
estacionamiento al terreno
gubernamental (700-800 carros)

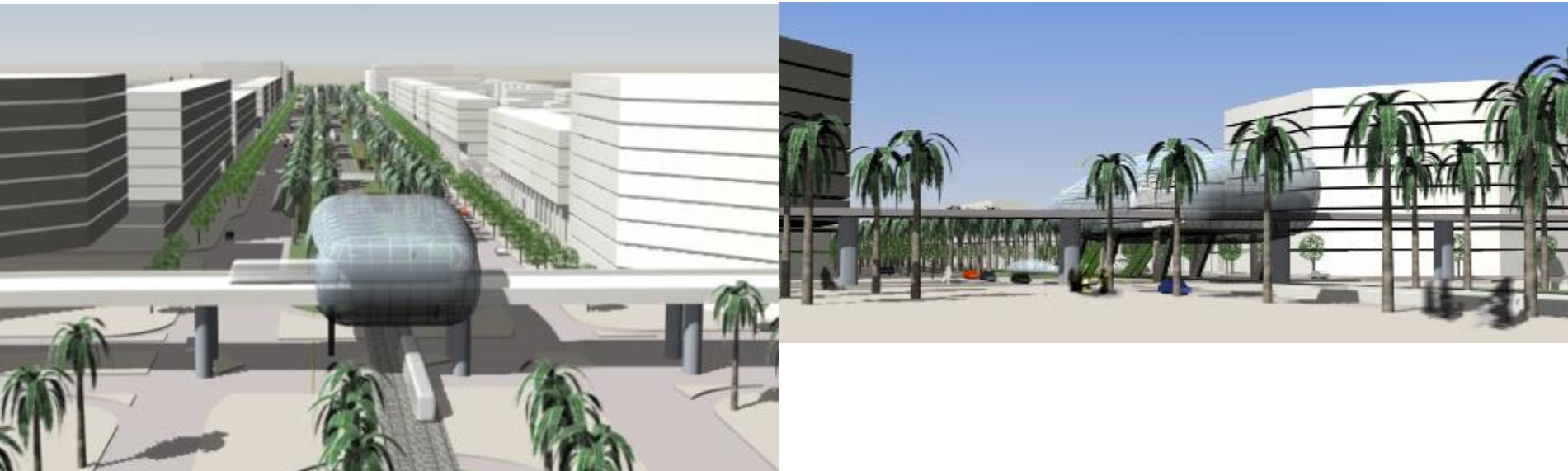
LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



- Aberturas en la plataforma verde: iluminación natural y ventilación
- Luz de techo ofrece iluminación natural interior del estacionamiento subterráneo

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Conexión de líneas del tren ligero LRT/ Centro de transportación



elevation 1

Distrito "Bulevar"

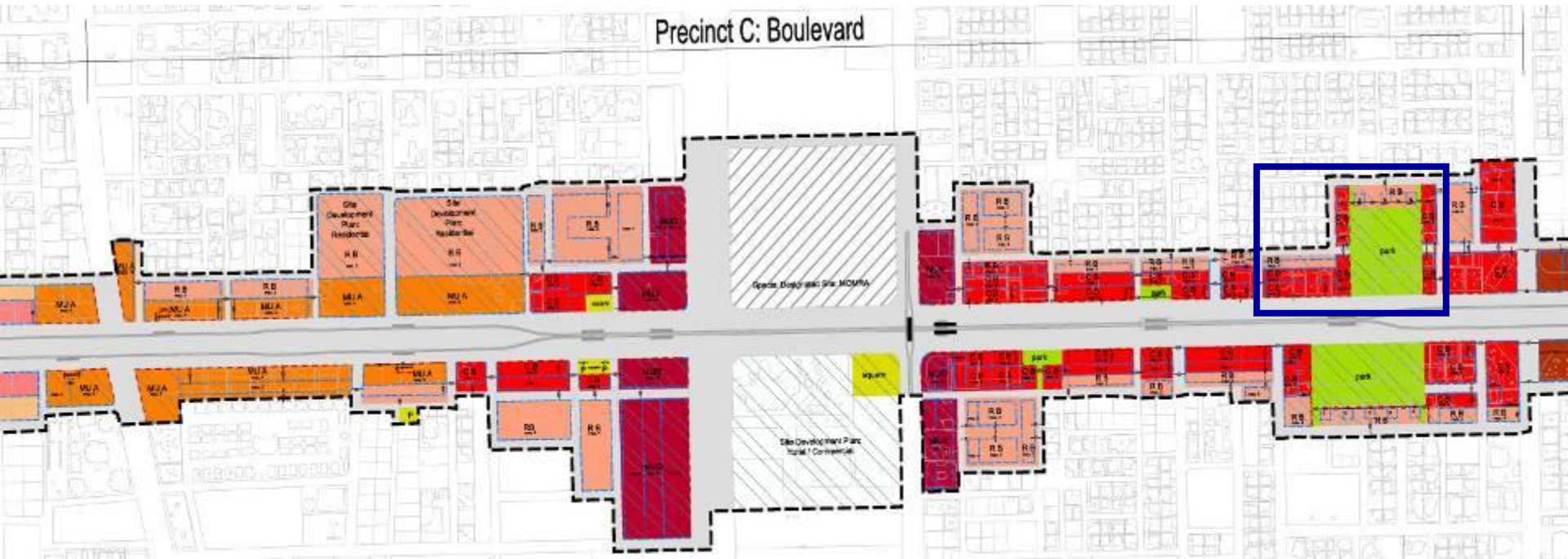
LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



Distrito "Bulevar": Plataforma



LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



- “Zoning” está concentrado al **bloque primero** con usos distintos (frontera comercial, viviendas en las zonas alejadas)
- A los puntos focales los regulamientos incluyen el bloque segundo, verificado como usos distintos
- Atrás del bloque segundo el uso del suelo permanece habitacional caracterizado por MEDSTAR (R/5)

Distrito “Bulevar”: Propuesta “Zoning”

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



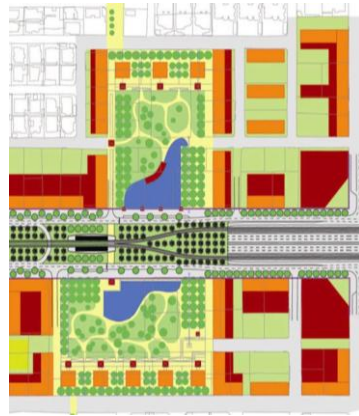
Tipo B comercial

Subdivision	minimum lot size: 1.500 sqm
Lot Area Coverage	0.8
Building Height	ranging from 4 to 8 floors
Floor Area Ratio	with 4 storeys 2.5 with 6 storeys 3.25 with 8 storeys 4.0

Tipo B habitacional

Subdivision	minimum lot size: 600 sqm
Dwellings / ha (net)	3 floors: 60 to 70 / 6 floors: 120 to 130
Lot Area Coverage	0.5
Building Height	3 floors / 6 floors
Floor Area Ratio	3 floors: 1.5 / 6 floors: 3.0

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



- **Situación existente**

- Altura de los edificios: 2 pisos
FAR: 1.2

- **CUS posible con las reglas presentes** **98,200 m²**

- **Situación de futuro**

- Altura de los edificios: 6 a 8 pisos
FAR: 1.6 a 4.0

- **CUS posible con las reglas presentes approx. 151,000 m²**

Aumento de CUS: **aprox. 53%**

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



Fase 3

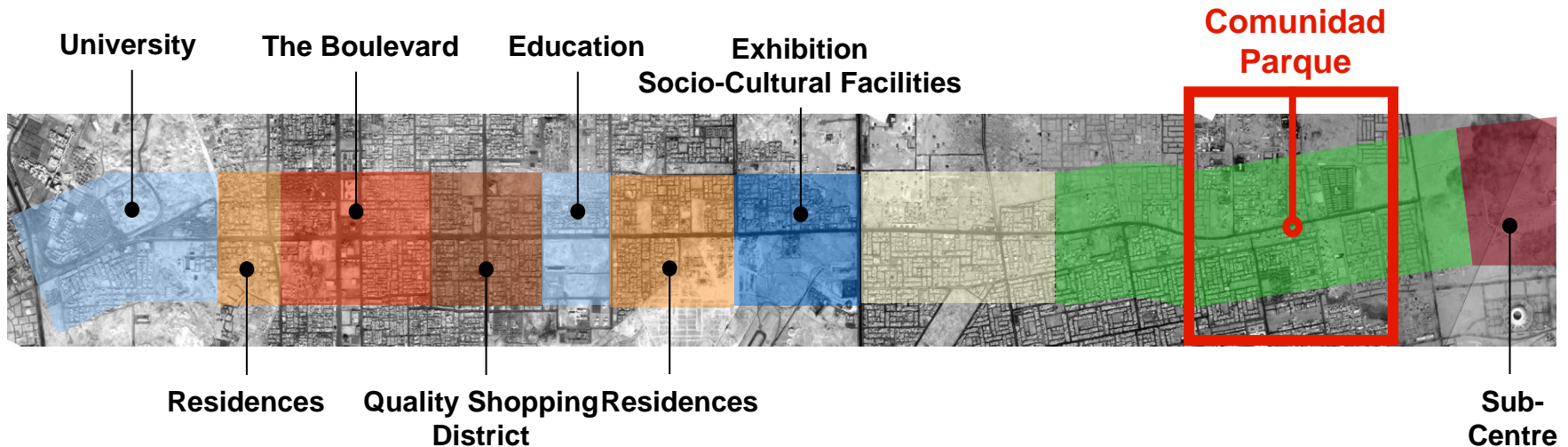


Fase 2

- Varias fases de implantación posibles
- Unión de sitios necesario: El mínimo de superficie de un sitio está definida como 1,500 m²
- Un control de la administración de terreno pedido

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Distrito "Comunidad Parque"



LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Características viales

- Ancho de 60 m (ROW)
- Falta de una calle de servicio
- Volumen de tráfico bajo
- Cruces señalados



Vista al lado del corredor

Características del diseño urbano

- El distrito está desarrollado solo en partes
- El distrito incluye dos sitios más grandes, que no son desarrollados todavía, propuestos para un centro de la comunidad y de la administración
- El medio está acentuado por plantas densas



Vista del corredor al fin oeste del distrito

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Planificación urbana

- Nuevo esquema habitacional como un contra equilibrio de desarrollo urbano en el oeste
- Beneficio de dos puentes verdes como una carretera subterránea a las avenidas Sheik Hassan Hussein y As Sahaba, eliminando el efecto de barrera
- Parques verdes y vecindades habitacionales distinguen de la cuadrícula existente
- Establecimiento de un parque generoso a cargo de compensar una carencia de espacios verdes públicos



Transporte

- Introducción de dos paradas de LRT en la cercanía de facilidades administrativas
- Outer Eastern Ring Road come una solución de 3-niveles

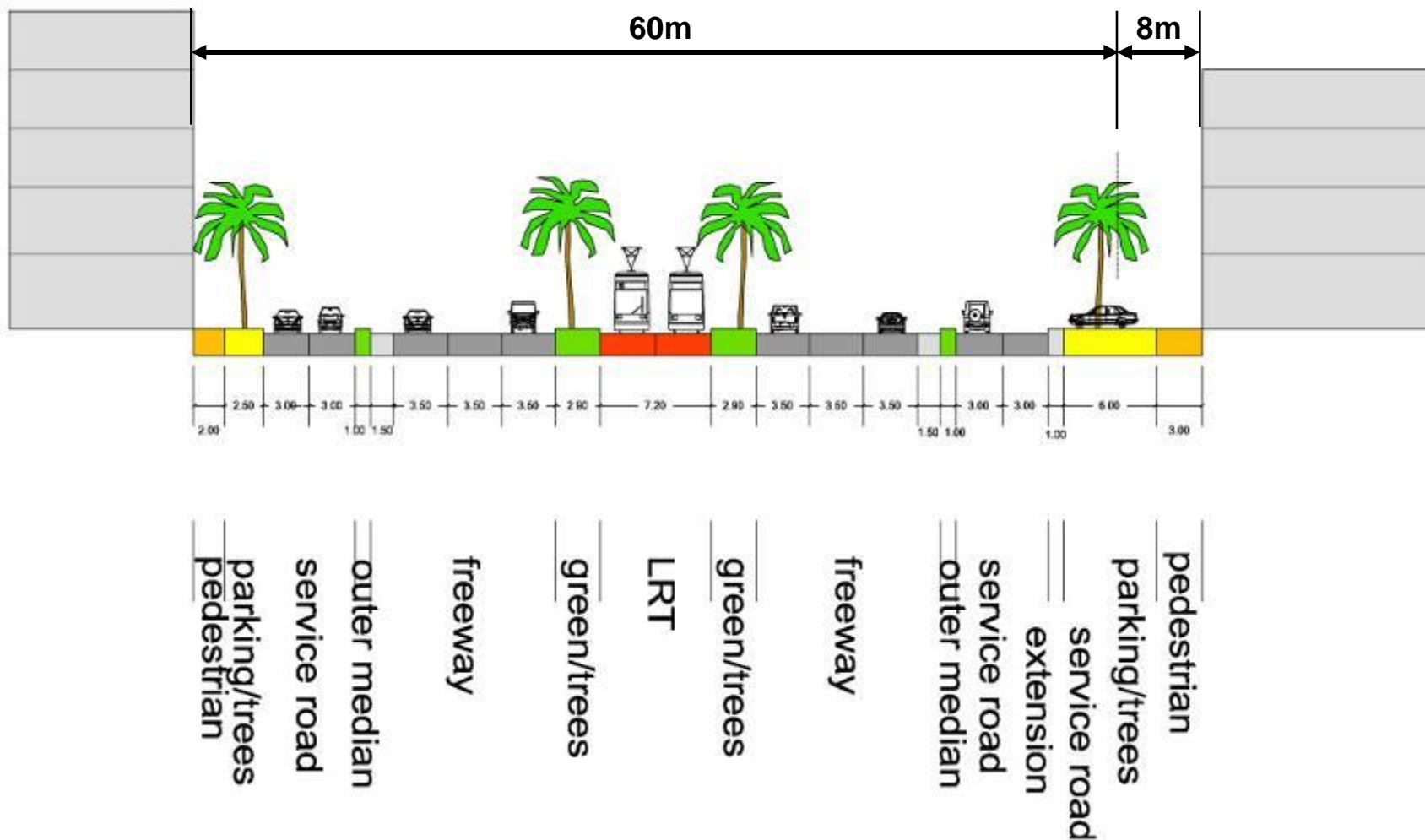
Distrito “Comunidad Parque”: El concepto

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



Distrito "Comunidad Parque": Densidades más altas ofrecen espacios abiertos

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



Distrito "Comunidad Parque": Corte transversal

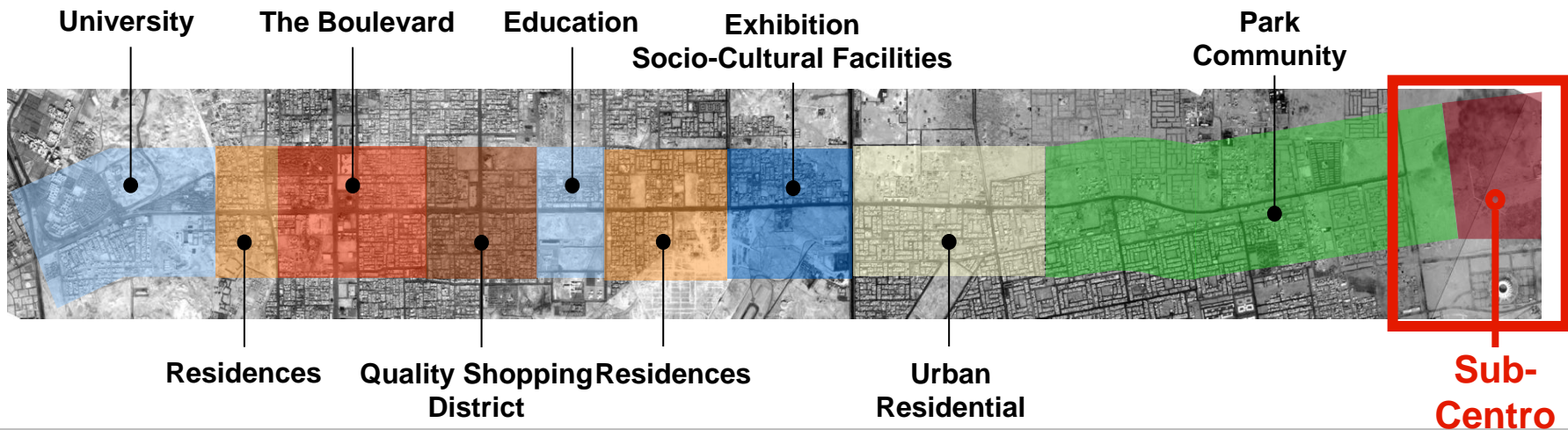
LOS DISTRITOS DEL CORREDOR



Distrito “Comunidad Parque”: Propuesta “Zoning”

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Precinct 10 “Sub-Centro”



LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Características viales

- Actualmente no hay una infraestructura vial



Vista al sitio del Sub-Centro con el estadio King Fahad Int'l Stadium en el sur

Características del diseño urbano

- Distrito no está desarrollado todavía
- El estadio King Fahad está ubicado al borde del sur del centro propuesto
- Una línea de alta tensión y una pipa de agua potable están situadas en la banda de la frontera al este de la Outer Eastern Ring Road deberían ser considerados

LOS DISTRITOS DEL CORREDOR

Aspectos de la planificación urbana

- Entre 150,000 and 200,000 m² de espacio comercial, 50,000 m² de espacio de oficina
- Una amplitud llena de facilidades institucionales y públicas
- Zona de viviendas con una densidad alta de aprox. 45,000 habitantes
- Departamentos de 4 a 6 pisos (75 a 100 apartamentos/ ha)
- Oportunidades de empleos: entre 10,000 y 15,000 trabajos

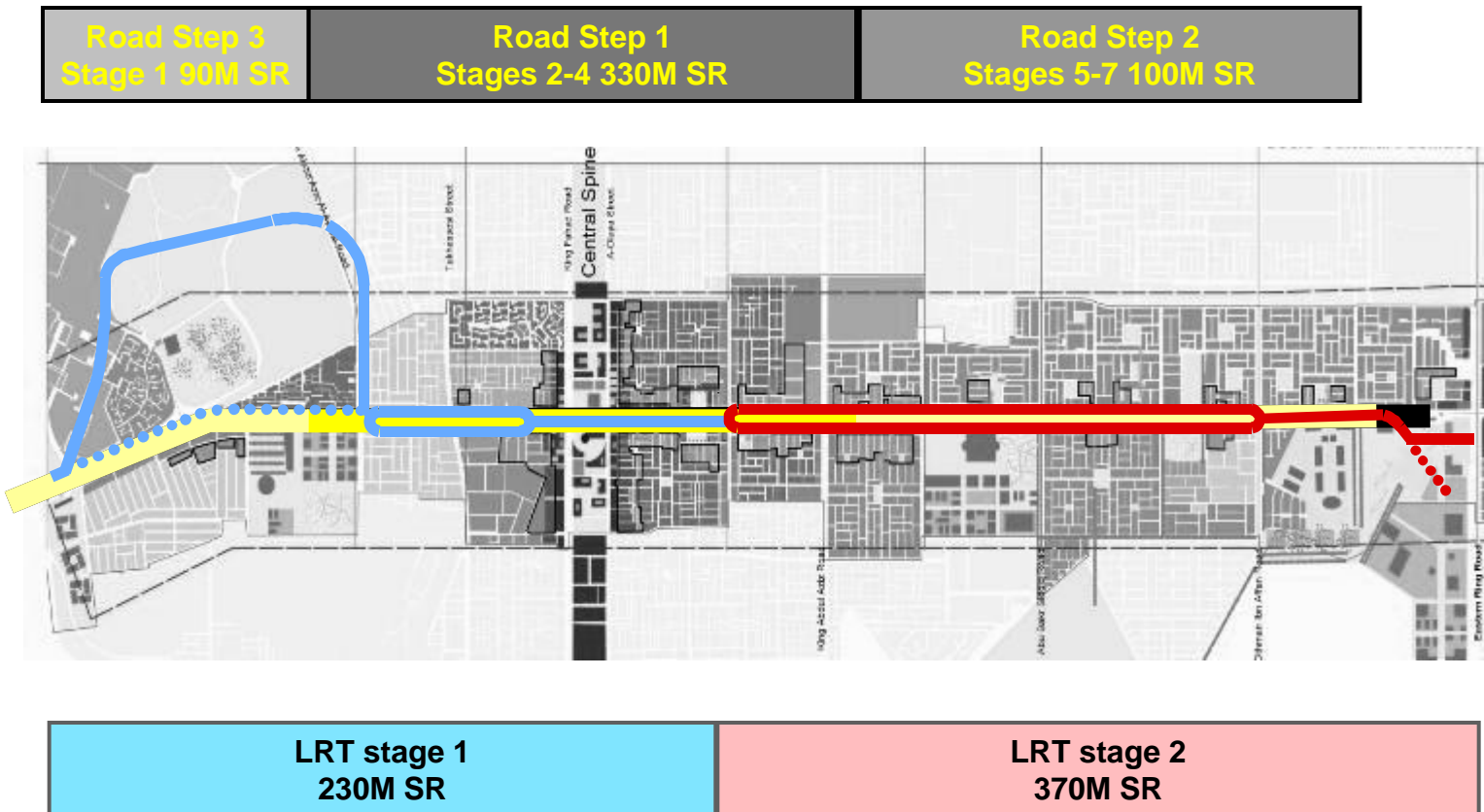


**CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD,
ARABIA SAUDITA**

Implantación

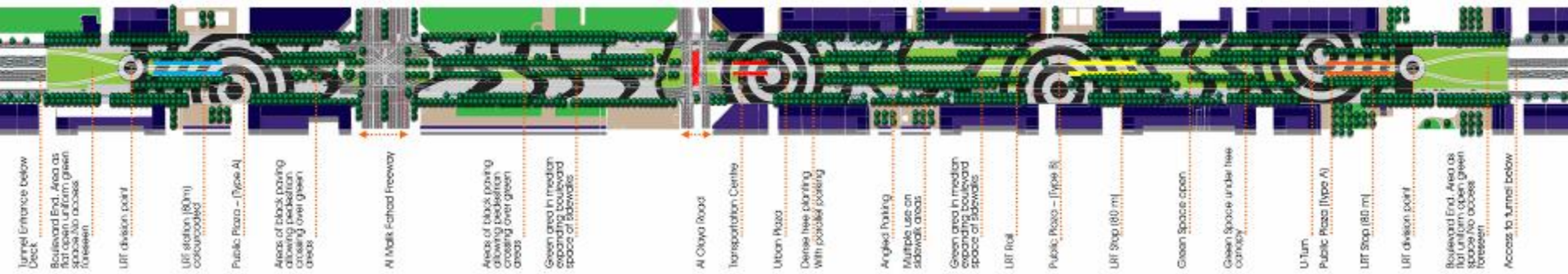
CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA

Sección oeste



Fases del proyecto

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



Diseño urbano del paisaje



Facilidades del paisaje y equipamiento



Parada

CORREDOR URBANO DEL PRÍNCIPE ABDULLAH BIN ABDULAZIZ EN RIAD, ARABIA SAUDITA



La maqueta